



**Behandeld door**  
**Doorkiesnummer**  
**E-mail**  
**Bijlage(n)**  
**Leges**  
**Uw brief van**

**Datum** 28 september 2022  
**Ons kenmerk** HZ\_HUIS-22-28155  
**Onderwerp** Besluit woningvormingsvergunning

**Verzonden**  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

Op 11 augustus 2022 heeft uw gemachtigde, een aanvraag ingediend voor een woningvormingsvergunning ten behoeve van het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten voor verhuur (woningvorming) op het adres **Oudegracht 8A** te Utrecht. Hieromtrent delen wij u het volgende mee.

### Besluit

Wij besluiten de vergunning voorwaardelijk te verlenen. Hieronder vermelden wij waarop dit besluit is gebaseerd en welke voorwaarden ten aanzien van de vergunning gelden.

### Voorwaarden woningvormingsvergunning

Aan deze vergunning worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. De nog te realiseren woningen mogen enkel gebruikt worden als zelfstandige woning; derhalve geen kamerverhuur;
2. Short Stay, vakantieverhuur hoe ook genaamd is ook niet toegestaan;
3. Zes weken vóór de ingebruikname van de woningen dient bij de gemeente een geluidsmeting ter goedkeuring te worden ingediend. Zonder een dergelijke geluidsmeting mag het pand niet in gebruik worden genomen.
4. Het is niet toegestaan de nog te realiseren appartementen te verhuren zonder de benodigde omgevingsvergunning waarvoor de werkzaamheden voltooid dienen te zijn verklaard door een van onze inspecteur bij de afdeling Toezicht en Handhaving. De benodigde omgevingsvergunning is reeds op 29 oktober 2020 verleend onder kenmerk HZ\_WABO-20-25096.
5. Er dient een fietsenstalling op de begane grond voor de appartementen op de begane grond (op de tekeningen aangeduid met de nummers 4 en 5) beschikbaar te zijn. Deze fietsenstallingen moeten op de aangeleverde tekeningen zichtbaar zijn. Deze tekening is inmiddels ingediend op 31 augustus 2022.
6. Binnen een jaar na onherroepelijk worden van deze vergunning dient gebruik te worden gemaakt van de vergunning, anders kan hij door ons college worden ingetrokken (art. 3.1.7 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht);

### Juridisch kader

Het verhuren van de twee zelfstandige appartementen is zonder vergunning van ons college verboden (artikel 21 onder d van de Huisvestingswet 2014 en artikel 3.1.2 onder d van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019).

Ingevolge artikel 3.1.4 kan een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;

- b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c. niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 3.1.5;
- d. de aanvrager niet bereid is financiële compensatie te betalen, en/of
- e. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, de beheersverordening, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Daarnaast geldt een leefbaarheidstoets (artikel 3.1.5 Huisvestingsverordening). De leefbaarheidstoets heeft betrekking op:

- a. fysieke leefbaarheidseisen over onder andere:
  - de gebruiksoppervlakte van de woonruimte en
  - normen voor geluidsisolatie.
- b. de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand in algemene zin.

### **Planologisch kader**

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad' en het paraplubestemmingsplan 'Chw algemene regels over bouwen en gebruik'. In het bestemmingsplan 'Binnenstad' heeft de locatie de enkelbestemming 'Gemengd-2' (artikel 10 van de regels). Het bouwen en het gebruik is in overeenstemming met dit bestemmingsplan.

Op grond van artikel 4.4 sub a van het bestemmingsplan 'Chw algemene regels over bouwen en gebruik' mag het veranderen, vervangen of vergroten van een woning niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning. Uw aanvraag is hiermee in strijd. Er worden drie nieuwe woonruimtes gevormd.

### **Belangenafweging**

Uw belang bij de woningvorming is afgezet tegen het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad binnen de gemeente Utrecht. Hierbij speelt naast de leefbaarheid in de desbetreffende wijk vanzelfsprekend ook de vraag naar koopwoningen voor starters een rol.

### *Leefbaarheidstoets*

Bij het college is een aanvraag om een woningvormingsvergunning ingediend voor het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten voor verhuur (woningvorming) op het adres Oudegracht 8A.

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde woningvormingsvergunning te verlenen, is de aanvraag in het kader van de leefbaarheidstoets voorgelegd aan de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad (hierna: de commissie).

### **Leefbaarheidstoets**

De leefbaarheidstoets bestaat uit twee delen. Bij het eerste deel wordt aan de fysieke kwaliteitseisen getoetst. Dat zijn eisen die worden gesteld aan de te splitsen woningen. Als niet aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan, wordt de vergunning door het college geweigerd.

Bij het tweede deel wordt aan de algemene leefbaarheid getoetst. Bij deze toets worden alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. De vergunning wordt ook door het college geweigerd wanneer niet aan deze algemene leefbaarheidstoets wordt voldaan. De twee delen van de leefbaarheidstoets zijn dus cumulatief.

### Fysieke kwaliteitseisen

Op grond van de fysieke kwaliteitseisen dient de nieuwe woonruimte te voldoen aan de norm zoals berekend via de NEN 5077 voor luchtgeluidsisolatie voor horizontale of verticale constructies tussen gebruiksruiden.

Met betrekking tot de luchtgeluidsisolatie zijn door de aanvrager gedetailleerde tekeningen ingediend. Uit de ambtelijke beoordeling van deze tekeningen blijkt dat aan de gestelde eisen wordt voldaan. De commissie adviseert als voorwaarde in de vergunning op te nemen dat voor ingebruikname van de woningen een geluidsmeting bij de gemeente wordt ingediend waaruit blijkt dat ook feitelijk aan de gestelde norm wordt voldaan.

Ook dient de feitelijk te verbouwen woning een oorspronkelijke gebruiksoppervlakte (volgens NEN 2580) van minimaal 140 m<sup>2</sup> te hebben. Aan deze eis wordt voldaan. Daarnaast geldt voor de Binnenstad (inclusief Stationsgebied) dat de te vormen woonruimten een minimale oppervlakte heeft van 40 m<sup>2</sup>, en per pand geldt een gemiddelde oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> per te realiseren woonruimte. Ook aan deze eis wordt voldaan.

#### Algemene leefbaarheidstoets

Met dit deel van de leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning, waarvoor een vergunning is aangevraagd, in kaart gebracht.

Allereerst heeft de commissie aan de hand van een zogenoemde stippenkaart inzichtelijk gemaakt in welke woningen, gelegen in de directe nabijheid van de woning waarvoor vergunning wordt gevraagd, sprake is van kamerverhuur of gesplitste woningen. Uit de stippenkaart komt naar voren dat sprake is van meerdere verkamerde, en (met name) gesplitste panden die zich aan het woonblok bevinden. Dit kan bepaalde druk op de leefbaarheid in de straat opleveren.

Daarnaast heeft de commissie bij zowel de gebiedsmanager veiligheid als de wijkadviseur informatie opgevraagd over het pand en de leefbaarheid in de directe omgeving van het pand. Uit deze opvraag volgt dat de gebiedsmanager geen bijzonderheden opmerkt. De wijkadviseur geeft aan dat over Oudegracht 8A geen signalen bekend zijn bij het wijkbureau. Wel zijn er wat klachten met betrekking tot geluidsoverlast die de ventilatoren van het koelsysteem van restaurant 't Zusje veroorzaken. Het pand met het adres Oudegracht 8A ligt aan een relatief rustig stukje Oudegracht. De gemeente is inmiddels begonnen met het opheffen van parkeerplekken op de Oudegracht. Het is mogelijk dat het autoparkeren hier op termijn geheel opgeheven gaat worden. Dit kan van positieve invloed zijn op het wonen aan de adressen. Een aandachtspunt is wel de beperkte ruimte voor het fietsparkeren op de gracht, aldus de wijkadviseur. Er zijn naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag om een woningvormingsvergunning geen reacties binnengekomen.

De commissie acht het in het kader van de leefbaarheid wenselijk dat op het adres Oudegracht 8A drie kwalitatief goede starterswoningen komen. In de stad Utrecht is namelijk nog steeds een tekort aan dergelijke woningen voor starters. Uiteraard moet door het realiseren van dergelijke woningen de leefbaarheid in de directe omgeving niet onevenredig worden aangetast. De commissie geeft de aanvraag het voordeel van de twijfel, indien ruimte voor een (inpandige) fietsenstalling wordt gecreëerd. Dit betekent dat aangepaste tekeningen dienen te worden ingediend, waarop deze (inpandige) fietsenstalling wordt weergegeven. De commissie begrijpt dat een (inpandige) fietsenstalling voor de appartementen met de ingang op de etages erg lastig is te bereiken. Om die reden geldt het vereiste van het realiseren van een fietsenstalling voor de appartementen op de begane grond (op de tekening aangeduid met de nummers 4 en 5).

De commissie adviseert de vergunning aldus enkel onder strikte voorwaarden te verlenen.

#### **Advies**

De commissie adviseert voorwaardelijk positief met betrekking tot onderhavige aanvraag. De voorwaarden zijn:

1. De nog te realiseren woningen mogen enkel gebruikt worden als zelfstandige woning; derhalve geen kamerverhuur;
2. Short Stay, vakantieverhuur hoe ook genaamd is ook niet toegestaan;
3. Zes weken vóór de ingebruikname van de woningen dient bij de gemeente een geluidsmeting ter goedkeuring te worden ingediend. Zonder een dergelijke geluidsmeting mag het pand niet in gebruik worden genomen.

4. Het is niet toegestaan de nog te realiseren appartementen te verhuren zonder de benodigde omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning met kenmerk HZ\_WABO-20-25096 is reeds verleend op 29 oktober 2020.
5. Er dient een fietsenstalling op de begane grond voor de appartementen op de begane grond (op de tekeningen aangeduid met de nummers 4 en 5) beschikbaar te zijn. Deze fietsenstallingen moeten op de aangeleverde tekeningen zichtbaar zijn. Deze tekening is inmiddels ingediend op 31 augustus 2022.

NB Deze vergunning kan dus pas worden gebruikt zodra aan de voorwaarden wordt voldaan. Wij kunnen de vergunning na een jaar intrekken, indien nog niet aan deze voorwaarden is voldaan.

### Overige overwegingen

Op 29 oktober 2020 (verzonden 2 november 2020) is onder kenmerk HZ\_WABO-20-25096 een omgevingsvergunning verleend voor Oudegracht 8 en 8A voor het splitsen van een bovenwoning in drie appartementen en het legaliseren van drie woningen in het achterhuis. Daarmee is de strijdigheid met het planologische regime opgeheven.

Op 17 februari 2022 hebben wij onder kenmerk HZ\_WABO-22-02446 een omgevingsvergunning verleend voor Oudegracht 8A voor het wijzigen van een eerder verleende vergunning (de wijziging betreft de voorgevel en een beperkte wijziging van de indeling).

Op 28 maart 2022 hebben wij onder kenmerk HZ\_WABO-22-07976 een omgevingsvergunning verleend voor Oudegracht 8A voor het wijzigen van een eerder verleende vergunning voor het splitsen van een bovenwoning (de wijziging betreft de brandwerendheid van de entree).

### Voldoen aan het Bouwbesluit

Uiteraard dienen de nieuwe woonruimten te voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit aan woonruimten stelt. Om te controleren of aan die eisen wordt voldaan kan een inspecteur van Vergunningen, Toezicht en Handhaving na verlening van deze vergunning een opname van de woning komen uitvoeren.

### Publicatie

Wij publiceren het besluit op de volgende website: [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).

### Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag moet u leges betalen. De hoogte van dit bedrag is per te vormen woning).

### Heeft u vragen?

Neem dan contact op met \_\_\_\_\_ via telefoonnummer \_\_\_\_\_ . U kunt ook een e-mail sturen naar \_\_\_\_\_

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders,

Hoofd Vergunningen